

Corridor Emmeloord Kuinderbos.

Emmeloord, 19 juli 2005.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

1. Instemmen met de selectieprocedure De Terp & Castelynsgebied, onderdeel van de ontwikkeling van de Corridor Emmeloord Kuinderbos, toegelicht in de ter inzage liggende documenten:
 - uitnodigingsbrief van de gemeente aan de marktpartijen
 - de selectieleidraad, inclusief de vragenlijst en indicatief programma en concept advertentie.
2. De selectieprocedure, inclusief selectieleidraad en indicatief programma in gang zetten.
3. De voorkeurskeuze van het college met betrekking tot ontwikkelingspartner te laten voordragen aan de gemeenteraad. Hierbij zal een presentatie door de voorkeursontwikkelingspartner worden verzorgd en de overige (twee) inzendingen ter inzage worden gelegd. Daarna kan in gezamenlijkheid de definitieve keuze voor de ontwikkelingspartner worden vastgesteld. Verder:
4. Uw college een intentieovereenkomst met de ontwikkelingspartner te laten voorbereiden, ter vaststelling door de gemeenteraad.
5. Een krediet beschikbaar stellen ad. EUR 75.000,00 ten behoeve van de ontwikkelingskosten tot en met de fase van de intentieovereenkomst.
6. De 26e wijziging van de programmabegroting 2005 vaststellen.

Advies raadscommissie.

De commissie van advies IV adviseert positief, maar adviseert het voorstel als een bespreekstuk te beschouwen in verband met een wijziging in het besluit onder punt 3.

Aanleiding.

Het collegeprogramma 2002-2006 (prioriteit 13)

Het advies van de raadscommissie IV om de realisatiemogelijkheden van een golfbaan te onderzoeken voor De Terp.

Probleemstelling.

De Corridor Emmeloord Kuinderbos is in het kader van gebiedsgerichtbeleid en op grond van het omgevingsplan Flevoland aangemerkt als strategisch aandachtsgebied. De Corridor is aangemerkt als een recreatiezwaartepunt. De doelstelling hierbij is om een recreatief uitloopgebied voor Emmeloord te realiseren en is er tevens een tekort aan recreatief-toeristische bedrijvigheid in de Noordoostpolder.

De afgelopen jaren zijn verschillende studies uitgevoerd om enerzijds de vuilnisstort De Terp op verantwoorde wijze af te sluiten en landschappelijk in te richten en anderzijds om het Casteleynsgebied een recreatieve functie te geven. De aanleg van de golfoefenbaan is hier de meest concrete uitwerking van.

De verschillende studies, waaronder 'het voorlopig inrichtingsplan De Terp' geven een eerste kader aan waarbinnen het Casteleynsgebied zich kan gaan ontwikkelen als recreatiegebied. Nadere uitwerking en concretisering van deze studies is nu vereist om (financieel) haalbare plannen te komen.

Gezien het hier de ontwikkeling van de recreatieve voorzieningen betreft ligt het voor de hand dat de gemeente vooral een initiërende (vanuit het beleidsvoornemen) en faciliterende rol vervult. De gemeente wordt niet gezien als ontwikkelaar, noch als exploitant van de recreatieve functies.

Het exploiteren van recreatievoorzieningen hoort niet tot de kernactiviteiten van de gemeente. Het is daarom logisch de ontwikkeling en exploitatie van deze voorzieningen over te laten aan marktpartijen.

Vervolgens, als een marktpartij(en) de uiteindelijk aanleg (investeringen) én exploitatie voor haar rekening gaat nemen, is het ook logisch om deze marktpartijen in een zo vroeg mogelijk stadium bij het ontwikkelingsproces te betrekken. Dit is het centrale uitgangspunt van de voorgestane aanpak.

Doelstellingen van de aanpak

Met deze aanpak kan op een zo kort mogelijke termijn aan de slag worden gegaan om in ieder geval de beleidsvoornemens en het plangebied tot ontwikkeling te brengen. Dit inclusief:

- de definitieve afwerking van de vuilnisstort De Terp en de landschappelijke inpassing in het gebied. Dit inclusief de liquidatie van NV Afvalverwerkingsbedrijf het Friese Pad en de (eventuele) overname van de gronden door de gemeente;
- het bepalen van de contouren (beeld) van de recreatieve voorzieningen. Waar denken we globaal aan (welke functies, activiteiten en beleving);
- het realiseren van een hoogwaardige recreatieve invulling van het Casteleynsgebied;
- het op duurzame (onder andere financieel verantwoorde) wijze ontwikkelen en exploiteren van de recreatieve functies en inrichting van De Terp;
- via de juiste planologische weg de ontwikkeling van De Terp en het Casteleynsgebied te faciliteren.

(Wettelijk) beleidskader.

Gebiedsgericht beleid

De Corridor maakt onderdeel uit van het Gebiedsgericht beleid Oostrand Noordoostpolder. Doel van het SGB (=Subsidiebesluit Gebiedsgericht Beleid) is om de kwaliteit van de fysieke omgeving in het landelijk gebied te verbeteren. Dit geldt onder meer voor de beleidsterreinen natuur, bos, recreatie, landbouw, en dergelijke. Hierdoor wordt bijgedragen aan het ontwikkelen van een goed werk-, woon-, en leefklimaat en een vitale economische structuur.

Wet Milieubeheer

De NV Afvalverwerkingsbedrijf het Friese Pad moet na sluiting van de vuilstort, overgaan tot afwerking van de vuilstort en de nazorg overdragen aan de provincie (of ander overheidslichaam). Hierna kan de NV geliquideerd worden. Over deze afwerking, overdracht en toekomstig rechtspersoon vindt binnen de NV momenteel gedachtevorming plaats.

Wet Ruimtelijke Ordening (WRO)

Voor de realisatie van recreatieve voorzieningen, inclusief de golfbaan zal het bestemmingsplan moeten wijzigen. Momenteel heeft het gebied de bestemming 'agrarische productiegebied', "groen" en "water".

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

Om bovenvermelde doelstellingen en aanpak te realiseren ligt het voor de hand om via een openbare selectieprocedure een marktpartij te selecteren om de ontwikkeling van het recreatiezwaartepunt De Terp/Casteleynsgebied tot stand te brengen.

Resumerend kan worden gesteld dat het ontwikkelen én exploiteren van recreatieve voorzieningen geen kerntaak is van de gemeente, maar de gemeente wel een belang heeft bij het realiseren van bovengenoemde doelstellingen ligt het voor de hand dat:

- de gemeente de markt gaat consulteren om de mogelijkheden in beeld te krijgen om in dit plangebied onder meer recreatieve voorzieningen te realiseren;
- de gemeente dit proces faciliteert (procedureel, bestemmingsplan technisch, en dergelijke).

Een selectieprocedure om een ontwikkelingspartner te vinden wordt hiervoor voorgesteld.

De selectieprocedure

Het voorstel is om een openbare, getrapte selectieprocedure te organiseren om zodoende, op transparante/objectieve wijze met gelijke kansen voor iedereen, te weten te komen:

- is er interesse vanuit de markt (marktpositie Noordoostpolder) om op basis van eigen rekening en risico een ontwikkeling te initiëren?;
- wat kan er daadwerkelijk in het plangebied (ruimtelijk, programmatisch, financieel)?;
- wil de markt voor eigen rekening en risico dit gebied tot ontwikkeling brengen?;
- wat moet de overheidsbijdrage zijn (inbreng, rol, faciliteiten). Met andere woorden: wat verwacht de markt van de overheid: kennis, kwaliteit en betrokken partner.

Doelstelling hierbij is om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst (met als tussenstap een intentieovereenkomst) ten behoeve van de ontwikkeling van het recreatiezwaartepunt.

Openbare, getrapte selectieprocedure

Openbaar betekent in dit geval: iedere marktpartij die zich capabel acht om een dergelijk project te realiseren kan zich inschrijven. Dit geschiedt via een publicatie van een advertentie in het vakblad Cobouw en in de lokale krant Noordoostpolder.

Getrapd betekent dat er via een voorselectie een beperkte groep van geschikt geachte partijen kunnen deelnemen in deze procedure.

Alle deelnemende partijen moeten, voorafgaand aan deelname, een deelnemingsovereenkomst/afstandsverklaring ondertekenen om in te stemmen met de voorgestane procedure.

Mocht blijken dat er veel interesse is in dit gebied en de deelname groot is, dan kan er gezamenlijk met de markt en betrokkenen (o.a. grondeigenaren en instanties) in het gebied een realistisch plan worden ontwikkeld. Mocht de selectieprocedure weinig tot niets opleveren kan dan men hier ook conclusies aan verbinden (tijd, plek, functie?) en kan een vervolgstategie worden bepaald.

Financiën/Planning.

Planning

De getrapte selectieprocedure, nader toegelicht in de bijlage is op hoofdlijnen als volgt georganiseerd:

Eerste fase:

- | | |
|---|----------------------|
| - Plaatsen advertentie in Cobouw (voor de bouwvak) | begin juli 2005 |
| - Aanmelding marktpartijen | tot 29 juli 2005 |
| - Versturen (downloaden) selectieleidraad | 5 augustus 2005 |
| - Informatiebijeenkomst voor deelnemers | 24 augustus 2005 |
| - Ontvangen inzendingen | 30 augustus 2005 |
| - Selecteren vijf voorkeurspartijen voor presentatie | begin september 2005 |
| - Vaststellen drie voorkeurspartijen voor tweede fase | medio september 2005 |

Vervolg*Tweede Fase:*

- Versturen selectieleidraad II aan de drie voork.partijen	Eind september 2005
- Tussentijdsgesprek met drie partijen	Oktober 2005
- Ontvangen inzendingen	November 2005
- Presentatie aan Toetsingscie en B&W	Eind november 2005
- Keuze voorkeurspartij (B&W)	December 2005
- Ondertekenen intentieovereenkomst	Januari 2006
- Planuitwerking, haalbaarheid, communicatie	Februari–Juli 2006
- Samenwerkingsovereenkomst	September 2006
- Bestemmingsplanprocedure	> September 2006

Financiën

Om de ontwikkelingskosten voor deze selectieprocedure te dekken wordt voorgesteld om een bedrag van EUR 75.000,00 beschikbaar te stellen uit het reserverbeleidsplan. Op dit moment is in het reservebeleidsplan een budget van circa EUR 438.000,00 geormerkt voor de Oostrand.

De ontwikkelingskosten zijn nodig voor de kosten te dekken gerelateerd aan projectmanagement, juridische adviezen (onder andere deelnemings- en intentieovereenkomst) en communicatiekosten (advertentie, bijeenkomsten, drukwerk, en dergelijke). Dit tot en met de fase van afsluiting intentieovereenkomst.

Communicatie.

Advertentie in de Cobouw (landelijk) en de Nooroostpolder (lokaal)
Informatiebijeenkomst voor de ontwikkelaars en betrokkenen.

Achterliggende documenten.

1. Advertentie tekst (concept)
2. Uitnodigingsbrief aan de marktpartijen
3. Selectieleidraad met vragenlijst en indicatief programma
4. Indicatief kaartmateriaal

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder: Wethouder Bij de Vaate
Steller : D. Steenberg, 63 32 16

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 juli 2005, no. 8984-1;

B E S L U I T:

1. In te stemmen met de selectieprocedure De Terp & Castelynsgebied, onderdeel van de ontwikkeling van de Corridor Emmeloord Kuinderbos, toegelicht in de bijgevoegde documenten:
 - a. uitnodigingsbrief van de gemeente aan de marktpartijen
 - b. de selectieleidraad, inclusief de vragenlijst en indicatief programma en concept advertentie.
2. De selectieprocedure, inclusief selectieleidraad en indicatief programma in gang te zetten.
3. De voorkeurskeuze van het college met betrekking tot ontwikkelingspartner voor te dragen aan de gemeenteraad. Hierbij zal een presentatie door de voorkeursontwikkelingspartner worden verzorgd en de overige (twee) inzendingen ter inzage worden gelegd. Daarna kan in gezamenlijkheid de definitieve keuze voor de ontwikkelingspartner worden vastgesteld.
4. Het college een intentieovereenkomst met de ontwikkelingspartner te laten voorbereiden, ter vaststelling door de gemeenteraad.
5. Een krediet beschikbaar te stellen ad. €75.000 ten behoeve van de ontwikkelingskosten tot en met de fase van de intentieovereenkomst.
6. De 26e wijziging van de programmabegroting 2005 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 juli 2005.

De griffier,

de voorzitter,